



MAIRIE DE  
CHAMPAGNE-SUR-OISE

**REFUS**

**D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE  
ET/OU SES ANNEXES**

**DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Votre dossier a été instruit par la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise  
Affaire suivie par : Nathalie LEVIEUX, Responsable du Service du Droit des  
Sols

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE                                                                                                                                                                                                                                                                           | référence dossier                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>N° PC 95134 23 H0003</b>                                                                                                    |
| <b>Déposé le</b> 28/02/2023<br><b>Complété le</b> 27/04/2023<br><b>Date affichage dépôt :</b><br><b>Par : Monsieur ALBERT SANTOS</b><br><b>Demeurant à :</b> 65 RUE DU DRAIN<br>95480 PIERRELAYE<br><br><b>Sur un terrain sis</b> 1 CHEMIN DE HALAGE<br>95660 CHAMPAGNE-SUR-OISE<br>Cadastré : ZE15 | <b>Destination : RENOVATION D'UNE<br/>CONSTRUCTION EXISTANTE A L'IDENTIQUE<br/>SUITE A UN INCENDIE.<br/>CLOTURE DU TERRAIN</b> |

**Le Maire,**

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1, L.421-6, L.422-1, L.424-1 à L.424-9, L.431-1 à L.434-1 et R. 420-1, R.421-1 et suivants, R.421-14 à R.421-16,

Vu la délibération du Conseil municipal instaurant la Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif en date du 28/06/2012,

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 05/07/2007

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/11/2007, modifié le 29/03/2016

Vu les plans et documents annexés à la demande susvisée,

**CONSIDERANT** que les pièces complémentaires sollicitées en date du 6/03/2023 et reçues en date du 27/04/2023 précisent que la maison qui a été vendue au bénéfice du demandeur du permis de construire **était en matériaux préfabriqués**

**CONSIDERANT** que les photographies présentées dans le dossier montrent une maison de type « traditionnel » (parpaings et béton)

**CONSIDERANT** qu'aucune preuve de sinistre n'a été apportée dans le dossier permettant d'envisager d'une quelconque rénovation

**CONSIDERANT** qu'aucune preuve de dossier de permis de construire n'a été apportée qui permettrait de préciser que la construction actuelle est bien légalement accordée:

**CONSIDERANT** l'article L421.9.5

du Code de l'Urbanisme qui précise que lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, l'administration ne peut pas se prévaloir de l'irrégularité de la construction initiale pour opposer un refus de permis de construire

**CONSIDERANT** que cette prescription ne joue pas lorsque la construction a été réalisée sans permis.

**CONSIDERANT** qu'il n'a pas été apporté la preuve du dépôt et d'une acceptation de permis de construire qui viserait le remplacement de la maison existante « préfabriquée » telle que décrite dans l'acte privé apporté en pièce complémentaire, en maison dite « traditionnelle ».

**CONSIDERANT** l'arrêt du Conseil d'Etat qui rappelle également qu'une construction réalisée sans permis à une époque où un tel permis n'existait pas ou n'était pas exigé, ne peut pas être regardé comme réalisé « sans permis » au sens de l'article L421.9 du Code de

l'Urbanisme (en ce sens, CE 15-3-2006 n°266238, Min .Equipement). Sont notamment visées les constructions édifiées avant la généralisation du permis de construire par la loi du 15 juin 1943.

**CONSIDERANT** que le premier acte d'urbanisme accordé qui a été présenté dans la demande est postérieur à 1943 (certificat d'urbanisme en date du 17 mai 1978)

**CONSIDERANT** que l'architecture de la maison telle que présentée par les photos dans l'état actuel annexées le dossier de permis de construire, permet de préciser que la construction a été améliorée après 1943, sans permis de construire accordé.

**CONSIDERANT** de fait que l'administration ne peut reconnaître cette construction comme étant légalement construite

**CONSIDERANT** par ailleurs que la construction telle que présentée dans l'acte notarié en tant que maison en préfabriquée, a été « améliorée » sans aucune prise en compte des normes imposées par le PPRI.

**CONSIDERANT** enfin que ladite construction est désormais située en zone N du PLU qui est une zone naturelle dont les prescriptions sont rédigées comme suit :

**ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** Tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit. En outre, dans les parties soumises au plan de prévention du risque inondation de la vallée de l'Oise (PPRIVO), tout aménagement et toute construction non autorisés dans le règlement du PPRI sont interdits.

**ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** 1. Zone N et secteurs Na, Nb :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris les cimetières).

- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

**Sont exclus du bénéfice de cette disposition** : les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri, les constructions provisoires et les caravanes les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

- La reconstruction après sinistre des constructions existantes dans la limite de 100% de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

**Les constructions existantes réalisées en infraction avec la réglementation.**

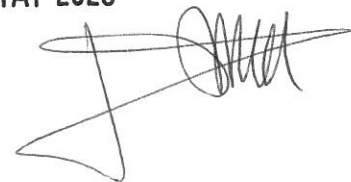
## ARRETE

**Article UNIQUE:** Le permis de construire faisant l'objet de la demande susvisée est **REFUSE**.

Fait à CHAMPAGNE-SUR-OISE

Le 09 MAI 2023

Le Maire,



Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

---

### INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

---

**DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours

contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| - Transmis en Sous-Préfecture le | <b>10 MAI 2023</b> |
| - Notifié au demandeur le        | <b>10 MAI 2023</b> |

